

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/570.

נביש ואדי נסור

אום אל פחם

שנוי לתכניות מתאר מס"ע/במ/224, ענ/325, ג/400

בעלי הקרקע : עיריית אום אל פחם, ופרטיים.

היוזמים : עיריית אום אל פחם עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04 6314913

עורך התוכנית : מחאמיד פארוק יחיא - אדריכל מחלקת תכנון.

עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04 6314913

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/570.

1. שם וחלות: תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/570. "כביש

ואדי נסור" באום אל פחם, ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתרשים

המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.1 מסמכי התכנית : -1 התשריט כולל:

תרשים התמצאות בקני"מ 1:20000

תרשים מצב קיים קני"מ 1:2500

תרשים מצב מוצע קני"מ 1:1250

-2 6 דפי מלל המהווים את הוראות התכנית.

-3 נספח תנועה מחייב.

2. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין אללוסטא בתחום

השיפוט של עיריית אום אל פחם.

3. השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלימות
20407	52,77	53
20408	1,2,5,7,8,12,13,15,16,51,52	
20409	1,2,11-12,14,15,18-20,22-24 ,28-31,96, 102,104	99,103
20410	13,14,18-24,39,40	
20417	59,61,64,109,111,113	110

4. שטח התכנית : שטח התוכנית הוא 25.620 דונם.

5. יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שנוי לתכניות הבאות : ענ/במ/224,

ענ/325, ג/400.

6. מטרת התכנית :

(א) שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך לצורך שיפור מערכת דרכים קיימת.

(ב) ליעד השטח המתחם בקו הכחול לביצוע כל עבודות חפירה ומילוי לסלילת הדרך

(ג) הסדרת הסתעפויות וצמתים.

7. בעלי הקרקע : עיריית א.א.פחם , ופרטיים .

8. היוזמים : עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04 6314913

9. עורך התוכנית : מחאמיד פארוק יחיא - אדריכל- מחלקת מהנדס עיר .

עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-608008 פקס: 04 6314913

10. ביאור סימני המקרא:

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול כהה מקוטע	גבול תוכנית בהפקדה
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו משונן בצבע שחור	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע בפסים חום ירוק לסירוגין	דרך גישה
שטח צבוע ירוק כהה	שביל להולכי רגל
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח מטויית בפסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
מספר ירוק בתוך עגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר ברבע העליון של עגול	מספר דרך
מספר ברבע התחתון של עגול	רוחב דרך
מספר ברבעים הצדדיים של עגול	קו בניין

11. תכליות:

שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית, לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או בניין.

שטח חקלאי - לפי הוראות התוספת הראשונה לחוק. ובכפוף למגבלות קו בנין לדרך. דרך קיימת או מוצעת: לשימוש כדרך ציבורית מקומית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, להקמת כל מבני הדרך ומבני שרות, כגון תחנת אוטובוס וכדומה. וכן להעברת תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות ולקווי תקשורת, הכל באישור ולפי היתר מהועדה המקומית.

12. טבלת אזורים ושימושם:

שטח מכלל התוכנית				השטח וסימנו
מוצע		קיים		
%	"ד"	%	"ד"	
14.133	3.621	50.831	13.023	שטח חקלאי
40.788	10.450	40.788	10.450	דרך קיימת/מאושרת
3.538	0.918	4.032	1.033	אזור מגורים א'
38.071	9.754	-----	-----	דרך מוצעת/הרחבת
2.825	0.724	3.622	0.928	שטח לבניני ציבור
0.300	0.077	0.359	0.092	שטח ציבורי פתוח
0.156	0.040	0.199	0.051	דרך גישה
0.140	0.036	0.167	0.043	שביל הולכי רגל
100%	25.620	%100	25.620	סה"כ שטח התוכנית

12.1 חניה והסדרי תנועה: הסדרי תנועה יהיו בהתאם לאישור משרד התחבורה.

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה המפורטים בבקשה להיתר.

באזור מגורים א' החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה

13. הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו בהתאם לסעיף 188-189 לחוק, וירשמו על שם עיריית אום אל פחם.

14. צורת חישוב אחוזי הבנייה:

חישוב אחוזי בניה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

15. היטל השבחה: היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

16. שרותים :

כל השרותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאות אשפה) יובצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד הבריאות.

17. הוצאות ופיתוח :

הוצאות פיתוח, תשתית דרכים וחניות, יחולו על עיריית אום אל פחם.

18. תשתיות :

בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שהתמלאו התנאים הבאים :- הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה:

א- ניקוז ותעול התשתיות :

במסגרת בקשה להיתר ייקבעו התנאים ויובטחו הסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, תעול, סלילת הדרך הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל.

ב- תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשולי הדרך תשולבנה במידת הצורך בתיכנון ופיתוח השטח. (כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות).

ג- תכנון ואחזקה: גינון של הדרך, תאורה, שילוט, גידור וכדומה יטופלו ע"י היוזם והמבצע.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

11. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0	מטרים
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אויריים	1.	מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5	מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (ועם שדות עד 300 מ"י)	11	מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (ועם שדות עד 500 מ"י)	21	מטרים

הערה :

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

12. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

- מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

13- המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

19 עיצוב נופי :

תוגש תכנית עיצוב נופי, ע"י אדריכל נוף, כחלק מהבקשה להיתר בניה. היוזם /או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, פרוט תכנית עיצוב נופי לדרך הכוללת גובה קירות תמך, וכל חומר רקע נלווה, או תכנית ביצוע, ו/או כל תכנית עבודה מפורטת.

20. שטח עתיקות :

א- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -

1978 והתקנות לפיו .

ב-במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה , יבציע היוזם חפירות כאמור על-פי תנאי רשות העתיקות .

ג- במידה ויתגלה עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989 , ייעשו על-ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .

ד- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הביצוע יעשו שינויים הנדרשים בכדי למנוע פגיעה בהן .

ה- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר מעבר התוואי בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד .

21. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ופרסום צו הפקעה לתחום התכנית .

2. תנאי להוצאת היתר סלילה לדרך אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה בתכנית.

22. הריסות : - המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה .

23. חתימות :-



הועדה המחוזית :

• דברי הסבר *

תכנית ענ/ 570 דרך ואדי אלנסור .

תכנית זאת באה לשנות יעוד חקלאי לדרך ואדי אלנסור, הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין אלווסטא בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם .

הקרקע הנייל מיועדת לפונקציה ציבורית (דרך ברוחב 17 מ') בתכנית המתאר המוצעות של העיר ע/ 120, ובתכנית ענ/ 301 (תכנית מפורטת מוצעת של השכונה).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 570 / 16

הומלץ למתן תוקף

2008002 מיום 10/02/08

מ.ד. 20347

מנהל עניני עירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ענ/ 570

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 183 מיום 21/01/08

מ.ד. 20347

מנהל עניני עירייה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 570 / 16

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 19.2.08 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 570 / 16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5738

מיום 8.11.07

הודעה על אישור תכנית מס' 570 / 16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5836

מיום 31.7.08